

Derechos y obligaciones de inquilinos

Memphis Fair Housing Center
901-432-4663

Un contrato de arrendamiento es un contrato entre un inquilino y un propietario.

Es de suma importancia leer estos documentos cuidadosamente.

Arrendamiento de mes a mes

- Si el propietario o inquilino no han firmado un contrato de arrendamiento O si el contrato de arrendamiento ya se venció y un nuevo contrato no se ha firmado, pasa a ser arrendamiento de mes a mes.
- Ambos el propietario e inquilino deben de dar 30 días de aviso antes de que cualquiera de los dos quiera terminar el arrendamiento. Los 30 días empiezan el primero del mes y no ningún otro día del mes.

Renta

- La renta hay que pagarla el primero del mes o el día que este en el contrato de arrendamiento.
- El propietario puede cobrarle una multa por pagar tarde si el pago es recibido 5 días después del día de pago especificado en el contrato de arrendamiento.
- Una multa por pagar tarde no puede ser mayor que el 10% de la renta.

Lenguaje de los Contratos

Los contratos deben de incluir:

- El nombre y dirección del propietario. Va en contra de la ley que el propietario no incluya su dirección física en el contrato
- Los nombres de las personas que vivirán en la propiedad
- Por cuanto tiempo es el contrato y cuando terminara
- El monto de la renta y el día del mes en que hay que pagar la renta

Lenguaje en el contrato (cont'd)

- El monto del depósito
- Como se va a renovar el contrato
- Reglas que aplican mientras la persona viva en la propiedad.
- Razones, si alguna, que le permitan romper el contrato

Desalojos

- Un desalojo es un proceso legal.
- The Tennessee Uniform Residential Landlord and Tenant Act requiere que el propietario siga ciertas reglas antes de desalojar al inquilino de la propiedad
- El propietario no puede cambiar las cerraduras ni hacer nada que obligue al inquilino a salir

Desalojos *cont'd*

- El propietario TIENE que presentar una orden de la corte.
- La orden tendra la fecha y la hora de su audiencia en la corte en frente de un juez en Shelby County General Sessions Court
- Si la corte aprueba el desalojo, el propietario debe esperar 10 dias antes de sacar las pertenencias de la propiedad.

Desalojos *cont'd*

Desalojo de tres días

Le permite al propietario desalojar a los inquilinos si hay un acto peligroso de violencia.

El propietario **NO** puede desalojarlo si una orden de la corte.

Desalojos *cont'd*

- Desalojo Vengativo
- Dueño de la propiedad se molesta con un inquilino por ejercitar sus derechos bajo la ley.
Por ejemplo:

El inquilino se queja de que no le reparan los daños. El dueño de la propiedad no puede desalojarlo solo porque el inquilino se quejó con otra agencia.

Reparaciones

Servicios esenciales

- Utilidades, incluye gas, calefacción y electricidad.
- El inquilino debe darle una notificación por escrito de los problemas. La notificación tiene que estar firmada y debe de tener la fecha. El inquilino debe de guardar una copia para sus archivos.
- Nunca deje de pagar su renta por que el dueño de la propiedad no le está reparando los daños.

Reparaciones *cont'd*

Non-essential Services

- Servicios no esenciales para su salud o seguridad, el dueño de la propiedad debe obtener una notificación por escrito de que cuales son los daños que necesitan reparación.
- El dueño de la propiedad tiene 14 días para responder y corregir los problemas.

Cuando se termina el contrato

- El inquilino debe de pedir que se haga una inspección con el dueño de la propiedad para asegurarse que no haya daños.
- El inquilino debe dejar la unidad en las mismas condiciones que la encontró cuando se mudó. Tome fotos.
- El dueño de la propiedad puede pedirle una dirección para mandarle el depósito u otros créditos por correo.